

**Knapheideweg 83
GROESBEEK**



*Zeker
van een
goed advies!*

www.hv.nl

Vrijstaand wonen met volop ruimte, vrijheid en mogelijkheden

Op een fantastische locatie aan de rand van het kerkdorp Breedeweg, direct grenzend aan het buitengebied, ligt deze royale vrijstaande woning met een prachtig en blijvend vrij uitzicht over het glooiende landschap. De woning beschikt over een multifunctionele aanbouw met een eigen entree, een royale oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's, een vrijstaande garage en een bijzonder ruime, zonnige tuin. Dit alles is gelegen op een royaal perceel van maar liefst 1.538 m².

Een woning die niet alleen veel leefruimte biedt, maar dankzij de multifunctionele aanbouw ook volop mogelijkheden heeft voor bijvoorbeeld wonen, werken aan huis, een praktijk of kantoor, een winkel of een combinatie daarvan.

Buitenleven

Ook buiten is er volop ruimte. De voortuin is aangelegd met beplante borders, bomen, haagjes, siergrind en gazon. Naast de woning ligt een royale, bestrate oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's. De vrijstaande garage beschikt over een berging.

De achtertuin is zonder twijfel een van de grote blikvangers van het geheel. Vanuit de woning en serre kijkt u uit over een bijzonder royale, groene tuin met meerdere terrassen, een groot gazon, volwassen bomen, beplante borders en een houten tuinhuis. Via een trap bereikt u het lager gelegen gedeelte van de tuin, waardoor verschillende sfeervolle plekken zijn ontstaan.

Dankzij de gunstige ligging van de tuin zijn er gedurende de hele dag zowel zonnige als beschutte schaduwplekken te vinden. De tuin is met veel zorg aangelegd en onderhouden en wordt volledig omsloten door groenblijvende hagen, waardoor u hier volop privacy ervaart. Woning ligt aan de rand van Breedeweg, op de overgang van de woonomgeving naar het buitengebied. De ligging is bijzonder aantrekkelijk voor liefhebbers van rust, ruimte en natuur. De woning bevindt zich tegenover de landerijen, nabij diverse wijngaarden en op loopafstand van een uitgestrekt bosgebied.



Indeling

Onderverdieping

Vanuit de hal aan de achterzijde van de woning is de kelder bereikbaar. Deze ruimte beschikt over een toiletruimte en is momenteel in gebruik als bedrijfsruimte. De ruimte biedt uiteraard ook diverse andere gebruiksmogelijkheden.

Begane grond

Via de entree komt u in de royale hal met garderobe, trapopgang, provisiekast en toiletruimte met wandcloset en fonteintje. De L-vormige woonkamer is een heerlijke leefruimte met veel natuurlijke lichtinval, een schouw met gashaard en grote raampartijen die zorgen voor een prachtig, blijvend vrij uitzicht over het omliggende landschap. De open keuken is voorzien van een hoekopgestelde keukeninrichting, kookeiland en diverse inbouwapparatuur. Het aangrenzende eetgedeelte heeft openslaande deuren naar de serre. Deze serre vormt een sfeervolle verlenging van de woonruimte en biedt dankzij het uitzicht op de tuin een heerlijke plek om te eten, te ontspannen of te genieten van de seizoenen.

Aansluitend bevindt zich een praktische hal met bijkeuken/berging, voorzien van de cv-installatie, aansluitingen voor witgoed en de omvormer van het zonnepanelensysteem. Vanuit hier is er toegang tot de onderverdieping, de keuken en de achtertuin. De gehele begane grond is voorzien van een doorlopende natuurstenen vloer met vloerverwarming.

Eerste verdieping

De ruime overloop met vide en inbouwkast geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De royale master bedroom beschikt over een inloopkast en openslaande deuren naar de loggia. De badkamer is dankzij de grote dakkapel heerlijk ruim en is uitgerust met een dubbele wastafel, douchecabine, wandcloset en bruissbad.

Multifunctionele aanbouw

Een bijzonder pluspunt van deze woning is de ruime multifunctionele aanbouw, die momenteel wordt gebruikt als babyspa, winkel en nagelstudio. De aanbouw heeft een eigen entree vanaf de oprit en is daarmee uitstekend geschikt voor diverse doeleinden.

De begane grond bestaat uit een toiletruimte, keukenruimte met hoekopgestelde keuken en hoge apparatenkast en een ruime doorzonkamer met prachtig vrij uitzicht over het buitengebied. Openslaande deuren geven toegang tot het terras en de tuin. Daarnaast is er een aparte kamer met trapopgang en inbouwkast, waarin zich de cv-installatie bevindt. Op de verdieping bevinden zich een overloop met berging en een slaapkamer met grote dakkapel, wastafelmeubel en inloophouche.

De aanbouw biedt volop mogelijkheden voor bijvoorbeeld een zelfstandige woonruimte, mantelzorg of gedeelde zorg, een kantoor, praktijk, atelier of winkel. Een ideale oplossing voor wie wonen en werken wil combineren of extra ruimte zoekt voor familie of andere doeleinden.

Algemeen

De woning dateert oorspronkelijk uit 1949, maar is in 2003 ingrijpend verbouwd en grotendeels opnieuw opgebouwd. Bij deze verbouwing is uitsluitend de oorspronkelijke voorgevel behouden, waardoor de woning voor het overgrote deel van haar huidige bouwkundige structuur en voorzieningen uit 2003 dateert. Woonoppervlakte ca. 355 m², gebouw gebonden buitenruimte ca. 31 m², externe buitenruimte ca. 35 m².

Kortom: een bijzonder ruim en veelzijdig woonhuis op een unieke plek, met een zee aan ruimte, een multifunctionele aanbouw en een schitterende tuin met optimale privacy en vrij uitzicht over het landschap.







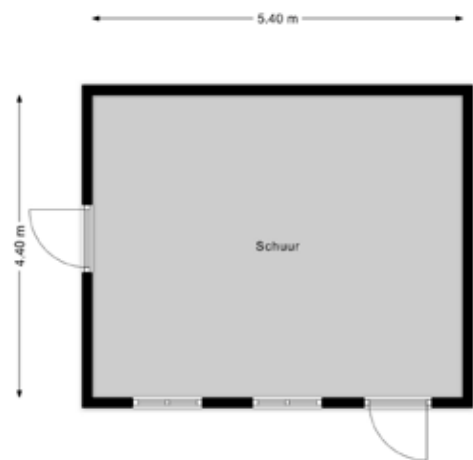
Indeling begane grond



Indeling 1^{ste} verdieping



Kelder



Schuur



ROERENDE DAN WEL ONROERENDE ZAKEN

Blijft achter
Gaaf mee
Kan worden overgenomen

Woning

Interieur

Verlichting, te weten:

- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
- lamp in de hal			X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:

- gordijnrails	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		

Vloerdecoratie, te weten:

- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		

ROERENDE DAN WEL ONROERENDE ZAKEN

Blijft achter
Gaaf mee
Kan worden overgenomen

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
- kookplaat	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat	X		

Sanitair/sauna

Toiletaccessoires:			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkameraccessoires:			
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Warmwatervoorziening, te weten:			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- geiser	X		
- aircó aanleunwoning/bedrijfsruimte (eigendom Baby Bubble Spa)		X	
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonnepanelen	X		

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	X		
- 3-delige en 1-delige lantaarn in de tuin		X	

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	X		
------------------------	---	--	--

Overig

Overige tuin, te weten:			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)		X	

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of moet het betreffende contract worden overgenomen?	JA	NEE	Gaat mee
CV		X	
Boiler		X	
Zonnepanelen		X	

OBJECTINFORMATIE

Wij hebben de gegevens in deze brochure zo goed en zorgvuldig mogelijk samengesteld.

Aan deze informatie kunnen echter geen rechten worden ontleend.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Onderzoeksplicht koper

Los van het feit dat de eigenaar/verkoper een mededelingsplicht heeft, wordt in het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper vermeld. Dit betekent, dat ook de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft met betrekking tot datgene, wat voor de koper bij de aankoop belangrijk is.

Juist daarom adviseren wij alle kandidaten om een (bouw)deskundige mee te nemen (bijvoorbeeld een eigen NVM-makelaar), ongeacht of het onroerend goed oud of nieuw is.

In de koopakte wordt door ons daarom altijd de volgende clausule opgenomen:

"Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de verkoopmakelaar heeft geadviseerd een eigen (bouw) deskundige bij de aankoop in te schakelen en dat het niet inschakelen van een eigen (bouw)deskundige geheel voor eigen risico van de koper is".

Vrijblijvende aanbieding

Hoewel deze verkoopinformatie met de grootst mogelijk zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten, afwijkingen of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. De koper wordt er uitdrukkelijk op geattendeerd, dat ook een (eventuele) opsomming van gebreken niet betekent dat de eigenaar en/of verkoopmakelaar garandeert, dat het object voor het overige vrij is van gebreken. Er zijn (bijna) altijd gebreken, die de eigenaar en/of verkoopmakelaar niet kent c.q. niet weet en die voor rekening en risico van de koper komen.

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en bevat derhalve slechts een vrijblijvende aanbieding. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

Eveneens nemen wij in de koopakte de standaard waarborgsom (een borg te storten bij de notaris) of een bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom op!

Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw)tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de koper geen enkel recht worden ontleend.

Erecode NVM

1. Het NVM-lid en de NVM-Makelaar/Taxateur zijn zich bewust van het belang van hun functie in het maatschappelijk verkeer. Zij oefenen deze naar eer en geweten en betrouwbaar, deskundig en onafhankelijk van anderen uit en streven naar kwaliteit in hun dienstverlening. In hun communicatie waken zij voor onjuiste beeldvorming over personen, zaken en rechten en over hun werkwijze, belangen en positie. Niet naleving van deze Erecode kan worden onderworpen aan de tuchtspraak van de NVM.
2. Het NVM-lid en de NVM-Makelaar/Taxateur komen naar beste vermogen tegemoet aan reële verwachtingen die opdrachtgevers van hen mogen hebben. Zij beschermen en bevorderen hun belangen. Vertrouwelijke informatie houden zij voor zich totdat een rechter, arbiter of bindend adviseur hen noodzaakt die informatie prijs te geven.
3. In geval het verlenen van een dienst aan de ene opdrachtgever in strijd is met het belang van een andere opdrachtgever, treedt een NVM-lid slechts in het belang van één van die opdrachtgevers op. Vorenstaande neemt niet weg dat twee NVM-Makelaars/Taxateurs die werkzaam zijn voor verschillende vestigingen van een lid mogen optreden voor opdrachtgevers met tegenstrijdige belangen, mits zij vooraf uitdrukkelijke toestemming hebben verkregen van de opdrachtgevers en de belangen van die opdrachtgevers hierbij niet geschaad worden.
4. Vinden er onderhandelingen plaats met meer dan één kandidaat voor een bepaald object, dan maakt hij dit aan betrokkenen kenbaar. Wordt de wederpartij bijgestaan door een eigen vastgoeddeskundige, dan wordt de wederpartij uitsluitend via die deskundige benaderd.
5. Het NVM-lid zorgt ervoor dat zijn medewerkers beschikken over voldoende kennis van de aangelegenheden waarmee zij zich bezig houden. Is de vereiste kennis niet voorhanden, dan adviseert het lid om een ter zake deskundige te raadplegen of doet de onderhandelaar zelf een beroep op zo'n deskundige. De NVM-Makelaar/Taxateur houdt zich alleen bezig met zaken waartoe hij over voldoende kennis beschikt.
6. Het NVM-lid en de NVM-Makelaar/Taxateur hebben geen direct of indirect belang bij onroerend goed, tenzij dit dient tot huisvesting of belegging. Zij handelen dan ook direct noch indirect in onroerend goed en onthouden zich van risicodragende projectontwikkeling. Zij voorkomen betrokken te raken in een verstrengeling van belangen.
7. Het NVM-lid zorgt ervoor dat zijn medewerkers goede contacten onderhouden met hun collega's en maken zich niet schuldig aan oneerlijke concurrentie. Zij voorkomen dat hun medewerkers zich zonder noodzaak tegenover derden negatief uitlaten over collega's of over hun optreden. Ontstaat er een geschil met een collega, dan mogen de belangen van opdrachtgevers daardoor niet worden geschaad. Hetzelfde geldt voor de NVM-Makelaar/Taxateur.
8. Het NVM-lid en de NVM-Makelaar/Taxateur trachten te voorkomen dat verschillen van mening over hun optreden escaleren. Zij werken mee aan via de NVM in het leven geroepen vormen van bemiddeling in en beslechting van geschillen.
9. Het NVM-lid en de NVM-Makelaar/Taxateur treden ook buiten Nederland overeenkomstig de regels van de NVM op, tenzij zij tijdig kenbaar maken daarvan af te wijken, bijvoorbeeld vanwege de daar geldende wetgeving, gewoonte of gebruik.
10. Het NVM-lid zorgt ervoor dat de aan hem verbonden

personen zich gedragen overeenkomstig de regels van de NVM.

11. De afspraken in de bijlage vormen met ingang van 1 juli 2022 een integraal onderdeel van de NVM Erecode.

HV MAKELAARDIJ ALS UW AANKOOP-MAKELAAR

Bent u op zoek naar uw droomwoning? Maar weet u niet waar u moet beginnen of hoe u het moet aanpakken? Raadpleeg dan HV Makelaardij!

Wij zijn specialist in het begeleiden van de aankoop van woningen. Wij kennen de markt, wij kunnen u kosten besparen en u met raad en vooral daad bijstaan bij het vinden van uw nieuwe droomhuis. Want een verkopend makelaar behartigt niet uw belangen, maar die van de verkoper!

Wat kunnen wij als aankopend NVM-makelaar voor u betekenen:

- Samen met u uw woonwensen in kaart brengen
- U helpen uw droomhuis te vinden
- Nader onderzoek doen op eventuele kritische punten
- U begeleiden bij een bezichtiging
- De prijsonderhandelingen voeren
- Uw nieuwe huis taxeren
- U bijstaan met juridisch advies
- Het contact met de notaris regelen
- Zorgen voor een stipte en goede oplevering

Afhankelijk van uw wensen kunt u kiezen voor het gehele traject, van zoekopdracht tot overdracht, of slechts voor enkele onderdelen. En daarmee houdt het niet op. Ook na oplevering kun u met vragen bij HV Makelaardij terecht.

Kortom met HV Makelaardij staat u als koper van een huis een stuk sterker. Vindt u dat wel een prettig idee, maak dan een vrijblijvende afspraak met ons, we staan met plezier voor u klaar.

Een persoonlijke aanpak staat bij ons hoog in het vaandel. Dankzij ons team van enthousiaste medewerkers kunnen wij u een optimale dienstverlening garanderen.

Wij adviseren aan particulieren en zakelijke cliënten. HV staat dan ook garant voor een professioneel advies op maat.

Ook voor verzekeringen of passende hypotheek kunt u bij ons terecht.

HV VERZEKERINGEN

Onze professionele organisatie heeft vanaf haar oprichting ruim 20 jaar geleden een duidelijk doel voor ogen gehad. Een doel dat we niet alleen uitdragen aan de hand van drie pijlers, maar ook waarmaken. Het maakt ons werk leuk en de relatie met de klant bestendig.

De drie pijlers van HV:
Helderheid | Kwaliteit | Betrouwbaarheid

HYPOTHEKEN Een onafhankelijk hypotheekadvies!

HV Hypotheken is gespecialiseerd in hypotheken. Dat is onze core-business. Door ons aanbod van zeer lage rente gekoppeld aan de beste secundaire voorwaarden in combinatie met een goed advies, groeit ons aantal hypotheekklanten in snel tempo. Door deze groei kunnen wij bij de geldverstrekkers nog lagere rentepercentages bedingen. U als klant, wint altijd!



Makelaardij

Assurantiën

Hypotheken

Zorgverzekeringen

Bankzaken

Pensioenen

Sparen

Taxaties

Financiële planning

HV

Dorpsstraat 22
6562 AB Groesbeek

T 024 - 397 57 55
F 024 - 397 77 57
info@hvmakelaardij.nl



www.hv.nl